TIRAI KRISTAL SDN BHD

lwn.

PENGARAH TANAH DAN GALIAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
SITI KHADIJAH S HASSAN BADJENID PK
[GUAMAN NO: S-21-210-2008]
2 JANUARI 2013

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pembelian tanah - Catatan carian persendirian - Maklumat tidak tepat - Kewajipan untuk berhati-hati - Sama ada defendan cuai dan abai dalam tanggungjawabnya - Sama ada defendan bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh plaintif - Sama ada plaintif layak menuntut pampasan - Kanun Tanah Negara, ss. 384 & 386*

Tuntutan plaintif terhadap defendan ('PTG') adalah bahawa PTG, dalam menjalankan tanggungjawabnya memberi keputusan catatan carian persendirian, telah memberi maklumat yang tidak tepat dan palsu dan dengan itu, telah memungkiri atau mengabaikan kewajipannya untuk berhati-hati. Plaintif menuntut untuk mendapatkan pampasan di bawah s. 386 Kanun Tanah Negara ('KTN') serta ganti rugi am dan ganti rugi teladan daripada PTG. Fakta ringkas menunjukkan bahawa plaintif telah melihat pengiklanan oleh Kunjung Raya Development Sdn Bhd ('KR') mengenai sebidang hartanah untuk dijual. KR telah membuat representasi kepada plaintif bahawa mereka adalah pemilik berdaftar tanah tersebut ('tanah berkenaan') dan berhasrat untuk menjual tanah berkenaan. Plaintif telah mengarahkan peguamcaranya untuk membuat carian di PTG mengenai tanah berkenaan dengan tujuan untuk membelinya. Bagi carian yang dibuat dan setelah fee dijelaskan, PTG telah membekalkan satu catatan carian persendirian berdasarkan s. 384 KTN yang mengandungi maklumat-maklumat bahawa KR adalah pemilik berdaftar bagi tanah pegangan bebas tersebut dan bahawa tanah itu juga bebas dari sebarang bebanan dan sekatan. Plaintif mengesahkan pembelian tanah berkenaan daripada KP dengan harga sebanyak RM5,555,418.75. Sehubungan dengan itu, satu perjanjian jual beli telah ditandatangani dan melalui satu permohonan, plaintif telah cuba untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah

tersebut di PTG sementara menanti untuk diberi hak milik. Walau bagaimanapun, permohonan plaintif telah gagal atas alasan bahawa mengikut rekod PTG, KR bukanlah pemilik hartanah tersebut. Plaintif bertindak untuk menamatkan perjanjiannya dengan KR dan berusaha untuk mendapatkan balik wang pendahuluan yang telah dibayar kepada KR. Isu-isu yang dibangkitkan adalah: (i) sama ada PTG berkewajipan untuk berhati-hati dengan memastikan bahawa maklumat yang dibekalkan dalam catatan carian persendirian kepada plaintif adalah tepat, benar dan boleh dipercayai; (ii) sama ada PTG memungkiri kewajipannya untuk berhati-hati dan telah cuai atau abai dalam tanggungjawabnya; dan (iii) sama ada PTG bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh plaintif.

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif):

(1) Di bawah s. 384 KTN berhubungan dengan catatan carian persendirian, kewajipan untuk berhati-hati terletak pada plaintif. PTG tidak dipikulkan dengan tanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh plaintif. Memandangkan s. 384 tersebut menyatakan 'Any person or body ... access is open to all,' kecederaan yang dialami oleh plaintif tidak boleh dikatakan sebagai secara munasabahnya dapat diramalkan; plaintif tidak boleh dikatakan sebagai mempunyai kedekatan pertalian dengan defendan dan dalam keadaan ini, adalah tidak adil dan berpatutan untuk defendan dipikulkan dengan kewajipan berhati-hati terhadap plaintif. Untuk memutuskan sebaliknya akan mendedahkan PTG kepada "liability in an indeterminate amount, for an indeterminate time, to an indeterminate class" (*Ultramares Corporation v. Touche*; dirujuk). (perenggan 20 & 22)

(2) Urusan plaintif telah berjalan dalam keadaan tidak berhati-hati walaupun ianya melibatkan hartanah yang bernilai berjuta-juta ringgit. Keterangan tidak dikemukakan mengapa urusan perlu dilakukan dalam keadaan yang begitu terburu-buru. Tambahan pula, plaintif yang telah mengetahui masalah yang dihadapi semasa gagal mendaftar kaveat di tanah berkenaan sepatutnya bertindak pantas untuk menghalang cek drafnya daripada ditunaikan. Tiada keterangan yang dikemukakan oleh saksi-saksi plaintif tentang usahanya atas kadar segera untuk mendapatkan balik wangnya dari KR. (perenggan 24 & 25)

(3) KR bukanlah orang perseorangan tetapi satu syarikat yang wujud dan menguruskan perjanjian jual beli dengan plaintif secara rasmi. Tiada keterangan dikemukakan bahawa syarikat KR telah lesap pada hari kaveat cuba dimasukkan iaitu hanya beberapa hari selepas perjanjian jual beli ditandatangani dengan KR. (perenggan 26 & 27)

(4) Cek-cek plaintif semuanya dikeluarkan pada bulan Jun 2007. Tiada bukti dikemukakan untuk menunjukkan cek-cek itu yang merupakan bayaran dalam urusan ini telah ditunaikan. Laporan polis hanya dibuat lebih daripada tiga bulan selepas itu. Plaintif didapati tidak bertindak secara yang sepatutnya dalam situasi ini. Oleh itu, plaintif telah gagal membuktikan kesnya. (perenggan 28)

Kes-kes yang dirujuk:
Caparo Industries Plc v. Dickman [1990] 2 AC 605 ***(diikuti)***
Ministry of Housing and Local Government v. Sharp and Another [1970] 2 QB 223 ***(dirujuk)***
Ultramares Corporation v. Touche [1931] 174 NE 411 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, s. 101
National Land Code, ss. 384, 385, 386

Sumber-sumber yang dirujuk:
Judith Sihombing, *National Land Code A Commentary,* edisi kedua, ms 893

Bagi pihak plaintif - Winston PC Ng (TC Foo bersamanya); T/n Winston Ng & Teoh
Bagi pihak defendan - Narkunavathy Sundareson (Cindy Jasmine bersamanya); Jabatan Peguam Negara

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Siti Khadijah S Hassan Badjenid PK

[1] Tuntutan plaintif (Tirai Kristal Sdn Bhd) terhadap defendan (Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur akan dirujuk sebagai 'PTG') adalah bahawa defendan dalam menjalankan tanggungjawabnya dalam memberi keputusan catatan carian persendirian telah memberi maklumat yang tidak tepat dan

palsu dengan itu telah memungkiri, dan atau cuai atau telah mengabaikan kewajipannya untuk berhati-hati. Sehubungan dengan itu plaintif mengatakan beliau telah mengalami kerugian dan kehilangan wang sebanyak RM555,418.75. Keadaan ini dikatakan oleh plaintif sebagai melayakkan beliau untuk menuntut dan mendapatkan balik jumlah ini ataupun pampasan di bawah s. 386 Kanun Tanah Negara daripada defendan. Beliau juga menuntut ganti rugi am, ganti rugi teladan dan kos serta relif-relif lain yang difikirkan wajar oleh mahkamah.

Fakta Ringkas

[2] Pada sekitar awal bulan Jun 2007 setelah pengarah-pengarah dalam syarikat plaintif iaitu SP1 dan SP2 melihat pengiklanan oleh Kunjung Raya Development Sdn Bhd (akan dirujuk sebagai 'KR' selepas ini) mengenai sebidang hartanah untuk dijual, plaintif berminat untuk membelinya. KR telah membuat representasi kepada plaintif bahawa mereka adalah pemilik berdaftar tanah tersebut di Lot 44680 Mukim Batu Kuala Lumpur (tanah berkenaan), dan berhasrat untuk menjual tanah tersebut. Plaintif telah mengarahkan peguamcaranya Tetuan Chew, Ngoi & Co untuk membuat carian di PTG berkenaan tanah berkenaan dengan tujuan untuk membelinya.

[3] Bagi carian yang dibuat dan setelah fee dijelaskan peguamcara plaintif telah dibekalkan oleh PTG satu catatan carian persendirian (P5) (sila lihat s. 384 Kanun Tanah Negara (KTN)) yang mengandungi maklumat-maklumat bahawa KR adalah pemilik berdaftar bagi tanah pegangan bebas tersebut. Tanah itu juga dimaklumkan sebagai bebas dari sebarang bebanan (encumbrances) dan sebarang sekatan (restrictions). Setelah memperolehi maklumat ini plaintif telah mengesahkan pembelian tanah tersebut daripada KR dengan harga yang dipersetujui sebanyak RM5,555,418.75. Sehubungan dengan itu satu perjanjian jual beli telah ditandatangani pada 22 Jun 2007 di mana plaintif telah membayar kepada KR 10% daripada harga tanah tersebut sebagai wang pendahuluan berjumlah RM555,418.75, dan pada 29 Jun 2007 melalui satu permohonan telah cuba untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut di PTG sementara menanti untuk diberi hak milik.

[4] Walau bagaimanapun permohonan plaintif telah gagal atas alasan bahawa mengikut rekod PTG, KR bukanlah pemilik hartanah tersebut malahan hartanah tersebut belum diberi hak milik (surat dari PTG P9 adalah dirujuk). Sehubungan dengan itu plaintif telah bertindak menamatkan perjanjiannya dengan KR dan berusaha untuk mendapatkan balik wang pendahuluan yang telah dibayar kepada KR. Sehingga ke hari ini plaintif masih gagal untuk mendapatkan balik wang tersebut.

Isu-Isu Utama

(i) Adakah defendan berkewajipan untuk berhati-hati kepada plaintif untuk memastikan maklumat yang diberi dalam catatan carian persendirian itu tepat, benar, dan boleh dipercayai.

(ii) Adakah defendan telah memungkiri kewajipannya untuk berhati-hati dan atau telah cuai atau abai dalam tanggungjawabnya apabila memberikan keputusan catatan carian persendirian tersebut.

(iii) Sama ada defendan bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh plaintif.

Pertimbangan Serta Dapatan-Dapatan Mahkamah

[5] Adalah prinsip jitu undang-undang bahawa pihak yang menghendaki penghakiman atas haknya dari segi undang-undang memikul beban membukti wujudnya fakta yang ditegaskan (s. 101 Akta Keterangan 1950 (Akta 56).

[6] Mengikut keterangan P5 dan P9 kedua-duanya adalah dari PTG namun demikian kandungan masing-masing adalah bercanggah antara satu sama lain. Mengikut P5 tanah tersebut adalah tanah pegangan bebas milik KR tanpa sebarang beban atau halangan. Sebaliknya mengikut P9 defendan mengatakan berdasarkan rekod sistem pendaftaran tanah berkomputer (SPTB) tanah itu masih belum diberikan hak milik.

[7] Saksi defendan melalui SD1 mengakui bahawa adalah kewajipan PTG untuk memastikan kesemua kemasukan dalam SPTB adalah betul dan tepat. Pada masa yang sama keterangan adalah jelas dan tidak dipertikaikan bahawa telah berlaku penipuan yang melibatkan KR dan sudah tentu dengan pihak tertentu di Pejabat Tanah sehingga kandungan rekod di P5 yang dikemukakan kepada plaintif mengandungi maklumat palsu dan tidak tepat.

[8] Adalah kenyataan yang tidak dipertikaikan bahawa KR bukanlah pemilik yang didaftarkan bagi hartanah ini. Namun demikian mengikut plaintif dan dari keterangan yang ada adalah jelas bahawa KR telah melalui peguamnya menerima wang sebanyak RM555,418.75 daripada plaintif sebagai harga tanah tersebut. Daripada keterangan yang ada boleh dibuat kesimpulan bahawa wang ini telah diterima oleh KR dengan penuh pengetahuan bahawa mereka bukanlah pemilik hartanah tersebut.

[9] Di sini mahkamah perlu tentukan sama ada defendan dipertanggungjawabkan dengan kewajipan untuk berhati-hati terhadap plaintif apabila maklumat diberi kepada plaintif melalui catatan carian persendirian (P5). Dalam urusan pembelian tanah plaintif telah bergantung kepada maklumat yang salah yang diperolehi daripada PTG melalui P5 dan akibatnya telah mengalami kerugian.

[10] Defendan sebagai badan rasmi yang menyimpan rekod pendaftaran tanah berkenaan tidak bersembunyi tetapi telah tampil untuk mengesahkan melalui P9 dan keterangan lisan bahawa kandungan P5 daripada PTG mengandungi maklumat yang tidak betul dan KR bukanlah pemilik hartanah tersebut kerana hartanah berkenaan belum diberi hak milik. Mengikut SD1 lagi PTG tidak mengetahui kewujudan hak milik tanah yang dipegang oleh Geran 461 Lot 44680 sehinggalah plaintif membuat aduan kepada beliau berkenaan penolakan permohonannya untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hak milik Geran 461.

[11] Keadaan ini berpotensi untuk menghilangkan keyakinan orang awam terhadap ketepatan rekod di PTG tetapi mahkamah ambil ingatan bahawa dalam apa keadaan sekalipun kejadian jenayah seperti ini boleh berlaku di mana-mana. Berbalik kepada dakwaan plaintif dalam tuntutan ini bahawa defendan telah gagal untuk memastikan maklumat yang dikemukakan melalui carian persendirian adalah maklumat yang benar dan tepat. Sehubungan dengan itu plaintif mengatakan beliau telah mengalami kerugian. Persoalannya adalah sama ada plaintif layak untuk menuntut ganti rugi daripada defendan.

[12] Plaintif akan berjaya dalam tuntutannya jika keterangan adalah mencukupi untuk membuktikan wujudnya pada defendan kewajipan untuk berhati-hati terhadap plaintif. Dalam keadaan itu bolehlah dikatakan defendan telah cuai dalam tanggungjawabnya.

[13] Sehubungan dengan perkara ini selain dari apa-apa peruntukan yang terkandung dalam statut di Malaysia undang-undang Common Law di England adalah terpakai. Di bawah undang-undang Inggeris ujian kewajipan am untuk berhati-hati yang diumumkan dalam *Caparo Industries Plc v. Dickman* [1990] 2 AC 605 terpakai dalam semua tuntutan kecuaian. Sehubungan dengan ujian yang diutarakan tiga persoalan perlu dijawab iaitu:

(i) sama ada kecederaan yang dialami oleh plaintif secara munasabahnya dapat diramalkan;

(ii) sama ada wujud kedekatan pertalian antara plaintif dan defendan; dan

(iii) sama ada adil dan berpatutan untuk defendan dipikulkan dengan kewajipan berhati-hati terhadap plaintif.

[14] Sehubungan dengan peruntukan statut mahkamah telah merujuk kepada peruntukan undang-undang Malaysia. P5 dibekalkan oleh PTG kepada plaintif berdasarkan s. 384 KTN. Di sini mahkamah perlu menimbang sama ada plaintif berjaya membuktikan bahawa di bawah s. 384 KTN defendan memikul kewajipan untuk berhati-hati terhadap plaintif dalam urusannya yang berbangkit dari seksyen tersebut jika ada. Mengikut s. 384 KTN:

s. 384. Carian sendirian.

Mana-mana orang atau badan bolehlah, pada bila-bila masa dalam waktu pejabat biasa mana-mana Pejabat Pendaftaran atau Pejabat Tanah, tetapi tertakluk kepada pembayaran fee yang ditetapkan dan apa-apa syarat lain (jika ada) sebagaimana yang ditetapkan, memeriksa dan mengambil nota atau mengutip dari:

(a) mana-mana daftar hak milik, Buku Serahan atau Buku Nota yang disenggarakan oleh Pendaftar atau mana-mana pendulunya dalam jawatan; dan

(b) apa-apa instrument urusniaga atau permohonan yang dihadapkan atau dibuat kepada, atau dalam jagaan, Pendaftar.

[15] Merujuk pula kepada kes yang dikemukakan oleh plaintif iaitu kes Mahkamah Rayuan dalam *Ministry of Housing and Local Government v. Sharp and Another* [1970] 2 QB 223 (kes *Sharp*), Mahkamah Rayuan di ms. 265 laporan tersebut menyatakan seperti berikut:

> The fundamental obligation of the registrar is to keep the register, and in return receives the prescribed fees. He must enter in the register every charge which is duly submitted to him. He must allow any person to search the register: and if asked, he must make an official search and issue an official certificate setting forth the result.
>
> The object of the register is to provide security for two classes of people, incumbrancers and purchasers.
>
> (1) Incumbrancers ...
>
> (2) Purchasers. By requiring a search, a purchaser is entitled to know exactly what charges incumber the land, and to adjust his price accordingly. If the registrar issues an official certificate, showing the land to be clear of any charge that is conclusive in favour of the purchaser.

Mahkamah mendapati keputusan dalam kes *Sharp* ini adalah selaras dengan peruntukan s. 385 KTN (bukan s. 384 KTN) yang menyediakan keadaan serta peraturan dan cara untuk membolehkan mana-mana orang berkenaan mendapat daripada PTG maklumat mengenai mana-mana tanah yang disahkan tentang ketepatannya melalui sijil rasmi yang diisu oleh pendaftar sepertimana disebut dalam perenggan 2 dalam kes *Sharp*. Mengikut s. 385 KTN:

> **s. 385 Official searches**
>
> (1) Any person or body may apply to the Registrar for an official search in respect of any land.
>
> (2) Any such application shall be accompanied by the prescribed fee, and the Registrar shall, as soon as may be after the receipt thereof, issue to the applicant a certificate of search under his hand and seal:
>
> (a) specifying the person or body for the time being registered as proprietor of the land and, if he is registered as such as trustee or as representative, indicating that fact;

(b) summarising, so far as they relate to matters which are still effective, all memorials and other entries on the register document of title thereto;

(ba) specifying the express conditions and restrictions in interest to which the land is subject;

(c) indicating whether, at the time of issue of the certificate (which shall be precisely stated therein):

(i) any instrument of dealing has been presented for registration on the register document of title to the land;

(ii) any application for the endorsement or entry of any matter on that document has been made under Chapter 7 of Part Eighteen, Chapter 1 of Part Nineteen, Chapter 2 of Part Twenty-one or Part Twenty-two; and

(iii) a copy of any prohibitory or other order relating to the land or any share or interest therein has been presented to or served on the Registrar pursuant to the provisions of this Act or any other written law for the time being in force.

[16] Khusus bagi yang menggunapakai peruntukan s. 385 KTN s. 386 KTN memberi hak kepada pembeli tanah bermilik (sepertimana plaintif dalam kes ini) untuk mendapat pampasan jika maklumat yang diperolehi daripada PTG telah menyebabkan pihak menuntut mengalami kerugian atau kerosakan berikutan daripada kesilapan, atau ketinggalan pada mana-mana sijil carian yang telah disahkan sebagai maklumat yang betul oleh pendaftar tanah.

[17] Untuk gambaran yang lebih jelas s. 384 KTN dapat dibandingkan dengan contoh keadaan sepertimana orang awam boleh mendapatkan salinan laporan polis yang telah dibuat setelah membayar fee yang dinyatakan. Malahan maklumat yang dikemukakan oleh defendan dalam pencarian persendirian merupakan maklumat yang diperolehi daripada pangkalan data defendan tanpa sebarang pengesahan seperti yang terdapat dalam sijil carian bawah s. 385 KTN. Seksyen 385 KTN pula menyediakan keadaan di mana laporan yang diperolehi itu adalah laporan rasmi dalam bentuk sijil yang bertandatangan dan bermeterai dan diberi jaminan sebagai mengandungi maklumat yang telah dipastikan sebagai betul dan benar oleh pihak yang diberi kuasa untuk berbuat demikian.

[18] Peruntukan ss. 384, 385 dan 386 wujud secara bersiri masing-masing mempunyai maksud tersendiri yang jelas bagi setiap satunya dan dapat dibezakan antara satu dengan yang lainnya. Adalah jelas s. 385 KTN merupakan proviso spesifik yang meletakkan kewajipan untuk defendan berhati-hati apabila memberi maklumat kepada pihak yang mendapatkan maklumat daripada defendan di bawah seksyen ini. Perlanggaran kepada kewajipan ini memberi hak kepada pihak yang mendapat maklumat di bawah s. 385 KTN untuk mendapat pampasan di bawah s. 386 KTN.

[19] Perbezaan di antara s. 385 dengan s. 384 adalah walaupun s. 384 KTN menyediakan keadaan yang menggalakkan ketelusan dan disediakan untuk kemudahan awam seksyen ini tidak mengandungi sebarang pengesahan bagi maklumat yang dikemukakan dalam bentuk ekstrak daripada pangkalan data di PTG. Di bawah seksyen ini kewajipan untuk berhati-hati terletak pada plaintif. Tanggungjawab atas kerugian terletak pada PTG berkaitan s. 385 KTN dan bukan di bawah s. 384 KTN. Dengan itu terpulang pada orang awam seksyen mana yang dipilih apabila mendapat maklumat daripada PTG.

[20] Sehubungan dengan itu pada pandangan mahkamah di bawah s. 384 KTN berhubungan dengan catatan carian persendirian kewajipan untuk berhati-hati terletak pada plaintif dan defendan tidak dipikulkan dengan tanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh plaintif.

[21] Judith Sihombing dalam bukunya *National Land Code A Commentary* edisi kedua di ms. 893 telah membuat komentar mengenai peruntukan s. 384 seperti berikut: "Any person or body, regardless of whether or not they intend to acquire an interest in or title to alienated land, may search the register or any instruments or applications in the registry. The register is a public document and access is open to all. However, the Registrar can prescribe the times at which the public might have access."

[22] Pada pandangan mahkamah memandangkan di bawah s. 384 KTN dikatakan 'Any person or body ... access is open to all' kecederaan yang dialami oleh plaintif tidak boleh dikatakan sebagai secara munasabahnya dapat diramalkan; plaintif tidak boleh dikatakan sebagai mempunyai kedekatan pertalian dengan defendan; dan dalam keadaan ini adalah tidak adil dan berpatutan untuk defendan dipikulkan dengan kewajipan berhati-hati terhadap

plaintif. Untuk memutuskan sebaliknya akan mendedahkan defendan kepada "liability in an indeterminate amount, for an indeterminate time, to an indeterminate class" sepertimana yang dikatakan oleh Cardoza CJ dalam *Ultramares Corporation v. Touche* [1931] 174 NE 411.

[23] Sehubungan dengan itu mahkamah mendapati defendan tidak boleh dikatakan cuai terhadap plaintif sama ada di bawah s. 384 KTN mahupun mengikut ujian kewajipan am untuk berhati-hati sepertimana yang diumumkan dalam *Caparo Industries* (*supra*).

[24] Berkaitan dengan tanggungjawab plaintif untuk berhati-hati fakta kes menunjukkan kepada mahkamah urusan plaintif berjalan dalam keadaan tidak berhati-hati walaupun ianya melibatkan hartanah yang bernilai berjuta-juta RM. Keterangan tidak dikemukakan mengapa urusan perlu dilakukan dalam keadaan yang begitu terburu-buru. Semuanya berlaku dalam bulan yang sama.

[25] Mengikut fakta kes plaintif yang telah mengetahui masalah yang dihadapi semasa gagal mendaftar kaveat di tanah tersebut sepatutnya bertindak pantas untuk menghalang cek drafnya daripada ditunaikan. Tiada keterangan yang dikemukakan oleh saksi-saksi plaintif tentang usahanya atas kadar segera untuk mendapatkan balik wangnya dari KR.

[26] KR bukanlah orang perseorangan tetapi satu syarikat yang wujud dan menguruskan perjanjian jual beli dengan plaintif secara rasmi. Tiada keterangan dikemukakan bahawa syarikat KR telah lesap pada hari kaveat cuba dimasukkan pada 29 Jun 2007 iaitu hanya beberapa hari selepas perjanjian jual beli ditandatangani dengan KR pada 22 Jun 2007.

[27] Cek-cek (banker's cheque) P15 dan P18 yang dikeluarkan oleh plaintif semuanya diisu pada bulan Jun 2007. Tiada bukti dikemukakan untuk menunjukkan cek-cek ini yang merupakan bayaran dalam urusan ini telah ditunaikan. Laporan polis hanya dibuat lebih daripada tiga bulan selepas itu. Mahkamah mendapati plaintif tidak bertindak secara yang sepatutnya dalam situasi ini.

[28] Berdasarkan keterangan, ekshibit dan hujah-hujah peguam, dengan merujuk kepada rumusan imbangan kebarangkalian mahkamah mendapati bahawa plaintif telah gagal untuk membuktikan kesnya. Sehubungan dengan itu mahkamah telah menolak tuntutan plaintif.